

## **EUGEN LIEBAUT, WOONGEBOUW 'LIMMART', BRUSSEL** **ARCHITECT**

Na jaren van stadsvlucht neemt de belangstelling voor wonen in de stad weer toe. Er is een nieuw koperspubliek ontstaan dat open staat voor hedendaagse woonvormen en bereid is te betalen voor comfort, ruimte en privacy. Een aantal verlichte investeerders speelt hierop in. Zo ontstaat een marktsegment waar bewust geïnvesteerd wordt in kwalitatieve architectuur, vanuit de wetenschap dat dit een economische meerwaarde en een concurrentievoordeel kan opleveren. Het appartementsgebouw dat de promotor Limmart realiseerde aan de Helihavenlaan in Brussel is hiervan een mooi voorbeeld. Het ligt in een rafelig stuk stedelijk weefsel dat bestaat uit een juxtapositie van relatief grootschalige elementen: een batterij sociale woonblokken, een brandweerkazerne, het Maximiliaanpark en een kinderboerderij. Op de achtergrond zijn de torens van Brussel Noord nadrukkelijk aanwezig. Zo'n gefragmenteerde configuratie vraagt om een trefzeker gebaar. De keuze voor kwaliteitsvolle architectuur in een speculatief vastgoedproject was hier dan ook vooral een noodzakelijke strategie om het verschil te maken. De promotor heeft de pragmatiek van de commerciële meerwaarde echter weten te overstijgen door van architecturale kwaliteit consequent het doel van zijn project te maken. Zo organiseerde hij een beperkte wedstrijd tussen drie kandidaten om de architect aan te duiden.

Het oorspronkelijke bouwblok omvatte de oude kantoren en magazijnen van een grootwarenhuis en moest volgens het heersende wijkcontract voor de helft worden omgevormd tot woongelegenheden. Architect Gwenola Vilet vormde een deel van de bestaande gebouwen om tot kantoren, terwijl een nieuwbouw van Eugen Liebaut de bouwvallige panden langs de Helihavenlaan verving. Op initiatief van de architect vormde landschapsarchitect Erik Dhont het dak van de half ondergrondse parking om tot een besloten miniatuurlandschap waarop bijna alle woningen uitkijken. De glooiingen maken het mogelijk om er bomen te planten. Het nieuwe gebouw bestaat uit 24 studio's en appartementen met één, twee of drie slaapkamers, ondergebracht in een strak rechthoekig volume van vijf bouwlagen. Bovenaan bevinden zich twee dakappartementen, opgevat als autonome glazen dozen. Het typische inkijkprobleem van de appartementen op de begane grond

werd opgelost door het niveau van de gelijkvloerse verdieping 1,10 meter hoger dan het trottoir te leggen. Daardoor is geen inkijk mogelijk van buitenaf, terwijl de geparkeerde auto's de bewoners het zicht op de straat niet ontnemen. Behalve op de eerste verdieping telt elke bouwlaag vier dwars doorlopende appartementen, twee aan twee gegroepeerd rond een kern die de circulatie (lift, trappen, inkom) en alle vaste elementen (sanitair, badkamer, leidingen, technieken) omvat.

De appartementen bestaan aan beide zijden helemaal uit glas en zijn uitgerust met smalle balkons die als een uitbreiding van de binnenruimte worden ervaren. Deze ingreep liet toe de slaapkamers compact te houden en bijna de helft van het grondplan te reserveren voor een grote, open leefruimte. Een deel daarvan wordt ingenomen door een ruim, met hout bedekt terras. De leefruimte en de slaapkamer geven beide uit op deze buitenkamer. Ondanks de relatief beperkte oppervlakte van de appartementen ontstaat zo een genereuze en complexe ruimtelijkheid die zowel openheid als geborgenheid biedt. Deze indruk ontstaat door de grote transparantie, de overvloedige lichtinval en de verscheidene doorkijken. De gevelopbouw speelt ook een belangrijke rol. Deze is niet zomaar een vlakke huid die het bouwvolume omsluit, maar een gelaagd geheel dat de overgang tussen binnen en buiten filtert. De detaillering en het materiaalgebruik kregen veel aandacht. Zo is de voorkant van de betonnen terrassen geprofileerd om ze lichter te doen lijken en het horizontale van het bouwvolume te benadrukken. De glazen borstweringen zitten vervat in fijne structuren van gegalaniseerd staal. De verticale betonvlakken die de terrassen afbakenen hebben telkens een andere kleur, een interventie die elk appartement herkenbaar maakt in de gevel. Dit doorwrochte samenspel van vormen, ruimtes, zichten, materialen en kleuren leidt tot een boeiend en coherent geheel. Dit gebouw eist op zelfzekere maar geraffineerde wijze zijn plaats op in een chaotische sociale en morfologische context, maar staat open voor de realiteit van zijn omgeving. Het maakt zo van de stad weer de biotoop van het hedendaagse wonen.

SVEN STERKEN

**ONTWERPVERBAND:**  
**BUREAU:**  
EUGEN LIEBAUT  
[HTTP://USERS.TELENET.BE/EUGEN/](http://users.telenet.be/eugen/)  
**ONTWERPERS:**  
EUGEN LIEBAUT  
**MEDEWERKERS:**  
STAN VANDENDRIESSCHE  
PETER GERAERTS  
TOM VAN DEN DAELE  
BART VAN SCHUYLENBERGH

**ONTWERP:**  
APRIL 2002  
**REALISATIE:**  
APRIL 2005

**OPDRACHTGEVER:**  
NV LIMMART  
**LOCATIE:**  
HELIHAVENLAAN 7,  
1000 BRUSSEL

**STUDIEBUREAU:**  
STABILIS NV, NINOVE

**AANNEMINGEN:**  
NV JURI, ZELE

**OPPERVLAKTE:**  
5.050 M<sup>2</sup>

**VOLUME:**  
17.080 M<sup>3</sup>

**BOUWKOST:**  
CONFIDENTIEEL

**FOTOGRAFIE:**  
VERCRUISSE & DUJARDIN